Das Zubehör und seine Haftung für die Hypothek.

Auszug

aus der

Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde

der

Hohen Juristischen Fakultät der Philipps-Universität Marburg

vorgelegt von

Gerhard Bernhard Lahrs

Referendar aus Bremen.

Berichterstatter: Prof. Dr. André.

1923

Die Abhandlung gibt in ihrem ersten Teil eine Erläuterung des Zubehörbegriffs, um in ihrem zweiten Teil auf die Haftung des Zubehörs für die Hypothek einzugehen.

Das Zubehörstück ist ein Teil einer wirtschaftlichen „auf dem Zweckgedanken beruhenden" Einheit, die ihrer kulturellen Wichtigkeit wegen durch viele Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches geschützt wird. Eine Definition des Begriffes findet sich in den §§ 97, 98 B. G. B., deren Voraussetzungen sämtlich gegeben sein müßten, um eine Sache zum Zubehör einer andern, der Hauptsache, zu machen. Sogenannte „gewillkürte Pertinenzen" läßt unsere heutige Gesetzgebung also nicht mehr zu.

Als erstes Erfordernis bestimmt § 97 B. G. B., daß beide Träger des Zubehörverhältnisses „Sachen" sein müssen, eine Regel, von der nur das Erbbaurecht infolge der Bestimmung des § 1017 B. G. B. eine Ausnahme bildet. Die „Sache" ist nach § 93 B. G. B. ein „körperlicher Gegenstand", d. h. ein sinnlich wahrnehmbares, raumfüllendes, von der Umwelt abgegrenztes Rechtsobjekt. Sie kann gleichmäßig zusammengesetzt sein, aber auch aus verschiedenen Teilen bestehen, doch muß eine rechtliche Sonderbehandlung der einzelnen Teile unmöglich sein. Von ihr zu scheiden ist die Sachgesamtheit, die dem Verkehr zwar als selbständige, zu gemeinsamem Zweck verbundene Sache gilt, die das Gesetz aber nur als zusammenfassende Benennung mehrerer Sachen, nicht als sachenrechtliche Einheit ansieht. Sie kann nicht Glied eines Zubehörverbandes sein, vielmehr ist dort, wo eine Sache in einem dienenden Verhältnis zu einer Sachgesamtheit steht, in der Regel die zusammenfassende Bezeichnung auf die Sache mit Zubehörqualität zu erweitern.

Unter den Sachen sind aber nur die „beweglichen" fähig, dienendes Glied in einem Zubehörverbande zu sein. Was eine „bewegliche Sache" ist, läßt sich am besten aus der Gegenüberstellung mit den „Grundstücken" erkennen. Lediglich die Möglichkeit bezw. Unmöglichkeit ihrer lokalen Veränderung ist nicht maßgebend, man denke an den Fall des § 95 B. G. B. Das „Grundstück" ist eine Erdfläche, die im Grundbuch eine besondere Stelle

hat. Ihre Selbständigkeit beruht also auf dieser Eintragung, nicht auf ihrem räumlichen Zusammenhang oder ihrer wirtschaftlichen Einheit. Dazu gehört der Erdkörper unter dieser Fläche und gemäß § 94 B. G. B. alles, was mit dem Boden zu dauerndem Zweck verbunden ist, wie Gebäude, Pflanzen usw. Alles, was nicht in diesen Rahmen fällt, ist „bewegliche Sache."

Daß das Zubehörstück nicht „Bestandteil" der Hauptsache sein kann, bedarf eigentlich keiner besonderen Hervorhebung. Diese ist aber trotzdem im Gesetz erfolgt, um die Grenzen beider Begriffe, die in früheren Rechten teilweise verwischt waren, scharf zu ziehen. Der Bestandteil dient zur Vollendung der Hauptsache, das Zubehör zur Unterstützung bei der Erfüllung des in sie gesetzten wirtschaftlichen Zweckes. Was im übrigen der „Bestandteil" ist, ist im Gesetz nicht besonders gesagt. Dieses enthält nur in einzelnen §§ gewisse Andeutungen für die Auslegung des Begriffes, im übrigen ist dafür die Verkehrsauffassung zu Hilfe zu ziehen. Er ist danach ein reeller Teil des Bestandes, des Stoffes der Sache; die Festigkeit seiner Verbindung mit den übrigen Teilen ist dabei aber nicht maßgebend. Eine Unterscheidung der „wesentlichen" und „nicht wesentlichen" Bestandteile wird dabei in § 97 B. G. B. nicht gemacht, beide sind dem Zubehör in gleicher Weise unzugänglich.

Das wichtigste Moment in § 97 B. G. B. ist die Dienstbestimmung des Zubehörstückes für den wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache. Der Begriff des „wirtschaftlichen Zweckes" ist im weitesten Sinne auszulegen. Nicht die Möglichkeit einer materiellen Dienstbarmachung ist für ihn entscheidend, es genügt vielmehr jede Betätigung irgend welcher Art in der Befriedigung eines menschlichen Bedürfnisses. Sie kann unter Umständen sogar sehr wenig rationell sein. Gebunden ist der Zweck an die körperliche und stoffliche Beschaffenheit der Sache. Dadurch werden aber nur Grenzen für die verschiedenen Gebrauchsmöglichkeiten gegeben, innerhalb deren für den Einzelfall der Wille des Bestimmungsfähigen entscheidet. Bestimmungsfähig ist, wer die tatsächliche Herrschaft über die Sache hat. Es kann dies in dem einen Fall der dinglich Berechtigte, in dem andern Fall der besitzende, obligatorisch Berechtigte sein. Selbst der Dieb kann der gestohlenen Sache den Zweck setzen. Eigentumsverhältnisse sind dabei ohne irgend welchen Einfluß, doch darf **der** Gebrauch in jedem Fall nicht nur vorübergehend oder zu persönlichen **Zwecken** erfolgen.

Diesem Zweck muß das Zubehörstück „zu dienen bestimmt" sein. Sein Zweck ist also durch den Hauptsachenzweck gebunden. Auch er wird durch den

Menschen gesetzt, und zwar müssen die für Haupt- und Hilfssachenzweck maßgebenden Personen identisch sein. Für die Dienstbestimmung ist nicht eine aktive Betätigung der Hilfssache erforderlich, es genügt eine Bereitschaft für die Aufnahme des Dienstes.

Zur Erläuterung der Dienstbestimmung gibt § 98 B. G. B. einige Beispiele aus den Gebieten der Industrie und der Landwirtschaft. Die dort aufgeführten Gegenstände sind nicht immer Zubehör, sondern nur dann, wenn auch die übrigen Voraussetzungen des § 97 B. G. B. gegeben sind. Unter dem in § 98 Zif. 1 genannten „gewerblichen Betrieb" ist jedes Unternehmen aus dem Gebiet der Industrie und des Handwerkes zu verstehen, das auf die Erlangung realer Werte gerichtet ist. Es muß aber nicht nur zufällig in dem als Hauptsache bestimmten Gebäude untergebracht sein, vielmehr ist eine gegenseitige Anpassung erforderlich. Schon die Bauart muß das erkennen lassen. Der Begriff der „Gerätschaften" ist in sehr extensiver Weise auszulegen, auch die dem wirtschaftlichen Zweck nur mittelbar dienenden Sachen gehören dazu. Das im § 98 Zif. 2 als Hauptsache erwähnte „Landgut" ist ein zu wirtschaftlicher Einheit zusammengefaßter Komplex von Ländereien, auf dem ein selbständiger landwirtschaftlicher Betrieb unterhalten wird. Ihm dienen gewisses Gerät und Vieh, bestimmte landwirtschaftliche Erzeugnisse und der auf dem Gut gewonnene Dünger.

Die Dienstbestimmung kann aber nur erfüllt werden, wenn ein gewisses räumliches Verhältnis zwischen Haupt- und Hilfssache gegeben ist. Es muß also schon eine äußerliche Erkennbarkeit vorhanden sein, bestimmte Maße für die eventl. zulässige Entfernung sind aber nicht vorgeschrieben. Es ist zwar möglich, daß das Zubehör sich statt bei seiner Hauptsache bei einer ganz fremden Sache befindet, doch muß sich seine Hilfstätigkeit jederzeit im Rahmen ordnungsmäßiger Wirtschaft aufnehmen lassen.

Auch die zeitlichen Beziehungen müssen sich der Zweckbestimmung anpassen. Das Wesen des Zubehörinstituts setzt eine gewisse Dauer voraus, die vorübergehende Benutzung begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Für die Auslegung des Ausdrucks „vorübergehend" können objective und subjective Gesichtspunkte maßgebend sein, sie ist für den Einzelfall von der gesamten Sachlage abhängig.

Schließlich verlangt § 97 B. G. B. noch die Berücksichtigung der „Verkehrsanschauung". Was nach dieser nicht Zubehör ist, soll auch nicht als Zubehör im Sinne des Gesetzes gelten, trotzdem auch sonst alle Voraussetzungen des § 97 vorliegen mögen. Die Anschauung des Verkehrs ist nicht durch die Ansicht einzelner Personen, sondern durch die allgemeine Lebens- und

Geschäftsgewohnheit gegeben. Diese braucht aber nicht im ganzen Lande oder in größeren Bezirken zu bestehen, sondern nur an dem Ort, wo sich die Sache befindet.

Das im Vorstehenden erörterte Zubehör haftet unter gewissen Bedingungen für die Hypothek, die auf dem ihm als Hauptsache übergeordneten Grundstück lastet. Dies ist einerseits zu erklären aus dem Bestreben des Zubehörs, stets das rechtliche Schicksal der Hauptsache zu teilen, andererseits aus dem Bedürfnis der Erhöhung der Sicherheit des Hypothekengläubigers. Das Zubehör haftet aber nach § 1120 B. G. B. nur dann für die Hypothek, wenn es „in das Eigentum des Eigentümers des Grundstücks gelangt ist." Hier sind also die Eigentumsverhältnisse, die für den Zubehörbegriff an sich ohne Belang sind, wesentlich. Ob Hauptsache und Zubehör 1 Person gehört, oder ob das Eigentum an jeder der beiden Sachen einer Mehrheit von Personen zusteht, bleibt ohne Einfluß. Nur muß in diesem Fall die Gesamtheit der an der Hauptsache Berechtigten mit der an der Hilfssache Berechtigten identisch sein. Das gilt sowohl da, wo das ganze Grundstück mit einer Hypothek belastet ist, als auch für den Fall des § 1114 B. G. B. Zubehöreigenschaft und Eigentum muß aber im Augenblick der Begründung der Hypothek oder während der Zeit ihres Bestehens vorliegen, es gegenügt nicht, daß beide oder eines von ihnen vorher einmal vorgelegen haben.

Das Fehlen des Eigentums wird auch durch den guten Glauben des Hypothekengläubigers nicht ersetzt. Abweichendes läßt sich weder aus § 892 B. G. B., noch aus §§ 932 ff. B. G. B. in Verbindung mit den sich auf diese beziehenden Bestimmungen über den Erwerb sonstiger Rechte herleiten. Das gilt aber nur für den Regelfall. Hat der Hypothekengläubiger aber das Zubehör auf Grund eines besonderen Rechtsverhältnisses, wie z. B. der Pacht, in seinem Besitz, so bewirkt der gute Glaube eine Mithaftung desselben für die Hypothek.

Auch eine von der gesetzlichen Bestimmung abweichende Parteivereinbarung vermag die Haftung des Zubehörs mit dinglicher Wirkung weder einschränkend noch ausdehnend zu beeinflussen, da § 1120 B. G. B. nicht besonders darauf hinweist, und die Möglichkeit einer willkürlichen Verschiebung der durch das Gesetz gezogenen Grenzen die Stetigkeit und Sicherheit des Realkredits zu sehr gefährden würde. Wohl hat aber eine solche Vereinbarung obligatorische Wirkung. Im Falle der vertragsmäßigen Befreiung

gewisser Zubehörstücke z. B. ist der Hypothekengläubiger in erster Linie verpflichtet, den Ausschluß der fraglichen Zubehörstücke von der seiner Befriedigung dienenden Zwangsvollstreckung zu bewirken. Daneben bedeutet die Vereinbarung für ihn eine Verzichtleistung auf die evtl. Ausübung der ihm nach §§ 1133—35 B. G. B. zustehenden Rechte.

Die einmal begründete Haftung des Zubehörs bleibt aber nicht unter allen Umständen bis zur Löschung der Hypothek bestehen. Mit dem Fortfall der ihre Entstehung bedingenden Tatsachen kommt auch sie gemäß §§ 1121/1122 B. G. B. wieder zur Aufhebung. Diese Regelung ist erfolgt im Interesse des Dienstes der Hilfssache für die Hauptsache, der nicht durch eine starre Bindung beider Sachen aneinander, sondern durch die Möglichkeit einer einer geordneten Wirtschaftsführung entsprechenden Trennung gefördert wird. Eine Einschränkung der Trennungsmöglichkeit auf die Grenzen ordnungsmäßiger Wirtschaft hätte aber eine den Verkehr sehr beeinträchtigende Unsicherheit zur Folge gehabt. Zur Vermeidung dieser Gefahr wurde daher dem Grundeigentümer umfassende Verfügungsfreiheit zugestanden. Ebenso war aber auch auf die Sicherheit des Hypothekengläubigers Rücksicht zu nehmen. Die Bestimmung über Sein oder Nichtsein seines Rechtes durfte nicht völlig in die Macht eines andern gelegt werden. Ein Ausgleich der beiderseitigen Interessen wurde durch die vom Gläubiger zu bewirkende Beschlagnahme — Zwangsversteigerungs- bezw. Zwangsverwaltungsbeschluß — erreicht. Nach ihrem Eintritt ist eine Enthaftung allgemein nicht mehr angängig.

Nach § 1121 Abs. 1 B. G. B. ist für die Enthaftung von Zubehörstücken Veräußerung und Entfernung vom Grundstück vor der Beschlagnahme erforderlich. Die „Veräußerung" ist der dingliche, den Eigentumsübergang bewirkende Vertrag, nicht etwa das ihm voraufgehende obligatorische Rechtsgeschäft. Ebenso wie die Veräußerung der Zubehörstücke ist aber auch die Veräußerung des Grundstücks ohne das Zubehör, oder die gleichzeitige Veräußerung beider Sachen an verschiedene Personen, nicht aber die Veräußerung beider an dieselbe Person, haftlösend. Das Auseinanderfallen der Eigentumsrechte ist das Ausschlaggebende. Unter der „Entfernung" ist das Fortschaffen der dienenden Sache aus ihrem bisherigen Wirkungskreis zu verstehen Sie braucht der Veräußerung nicht etwa zu folgen und auch nicht mit ihr in ursächlichem Zusammenhang zu stehen, doch muß sie dauernd sein.

Nach § 1122 Abs. 2 B. G. B. kann aber auch die Aufhebung der Zubehöreigenschaft ohne die Veräußerung die Haftbefreiung herbeiführen, dann nämlich, wenn sie in den Grenzen ordnungsmäßiger Wirtschaft und zwar wiederum vor der Beschlagnahme, erfolgt. Der Begriff der „ordnungsmäßigen

Wirtschaft“ kann nur nach der Lage des Einzelfalles beurteilt werden. Eine Maßnahme entspricht ihm dann, wenn sie in der Absicht vorgenommen wird, die Erreichung des Zieles in einem verständig geleiteten Betriebe zu fördern, während sie als ordnungswidrig anzusehen ist, wenn sie die Wirtschaftsführung erschwert, gefährdet oder lahmlegt.

Der Grundstückseigentümer kann aber nach § 23 Abs. 1 Satz 2 Z. V. G. auch noch nach der Beschlagnahme in den Grenzen ordnungsmäßiger Wirtschaft dem Gläubiger gegenüber wirksam über das Zubehör verfügen. Jedoch muß trotz einer solchen Verfügung das Hypothekenrecht als fortbestehend angesehen werden, wenn nicht gleichzeitig auch den Voraussetzungen der §§ 1121 Abs. 1, 1122 Abs. 2 B. G. B. entsprochen wird. Gegen diese Schädigung hat aber der Hypothekengläubiger nach § 148 Abs. 2 Z. V. G. das Mittel der Beschlagnahme zum Zwecke der Zwangsverwaltung.

Fallen beide Enthaftungsmomente in die Zeit vor der Beschlagnahme, so vermag weder die Kenntnis noch die Unkenntnis des Bestehens der Hypothek irgend eine Wirkung auf die Haftbefreiung auszuüben. Treffen sie aber mit der Beschlagnahme zusammen, so hat der gute Glaube einen bestimmenden Einfluß auf den Untergang des Pfandrechts an dem Zubehörstück. Ist die Reihenfolge der 3 Handlungen: Entfernung, Beschlagnahme, Veräußerung, so wird nach § 135 B. G. B. durch den guten Glauben des Erwerbers beim Erwerb des Zubehörstücks die Wirkung der Beschlagnahme — nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Z. G. V. die eines Veräußerungsverbots — aufgehoben. Erfolgt umgekehrt die Entfernung, die ja nicht als Verfügung im Sinne des § 135 B. G. B. anzusehen ist, nach der Beschlagnahme, so hat auch sie bei Gutgläubigkeit des Entfernenden nach der ausdrücklichen Bestimmung des § 1121 Abs. 2 Satz 1 B. G. B. die gleiche Wirkung wie die Veräußerung. Zu beachten ist aber, daß nach § 23 Abs. 2 Satz 1 Z. V. G. die Kenntnis des Versteigerungsantrags der Kenntnis der Beschlagnahme gleichsteht, und daß nach §§ 23 Abs. 2 Satz 2, 146 Z. V. G. mit dem Tage der Eintragung des Zwangsversteigerungs- bezw. Zwangsverwaltungsvermerks in das Grundbuch die Beschlagnahme als bekannt gilt.